

# Breyting á aðalskipulagi

## Landfylling, íbúðarsvæði og atvinnusvæði í Skutulsfirði

Gunnar Páll Eydal

Kynnt fyrir skipulags- og mannvirkjanefnd  
6. apríl 2022

# Til umfjöllunar

- Mannfjöldi og húsnæðisþörf
- Möguleg íbúðarsvæði
- Atvinnusvæði
- Landfylling - mat á valkostum
- Mögulegar útfærslur



# Forsagan

- Skipulagslýsing haustið 2021 – landfylling norðan Eyrar
  - Sterk viðbrögð almennings
  - Umsögn Skipulagsstofnunar
    - Skipulagið hefur mikil áhrif á bæjarmynd, staðaranda og mannlíf
    - Skoða þarf vel forsendur, m.a. þörf og framboð af íbúðarhúsnæði
    - Marka þarf stefnu um fjölda og tegund húsnæðis í samræmi við húsnæðisáætlun
    - Skoða þarf tengingu við eldri byggð, þéttleika og mynstur íbúða
    - Meta þarf aðra valkosti til uppbyggingar íbúðarsvæðis, sem og útfærslu á landfyllingu
    - Breytinguna þarf að vinna í samvinnu við íbúa



# Mannfjöldi

- Húsnæðisáætlun frá 2019

- Miðspá II

- Miklar framkvæmdir á sviði fiskeldis og ferðapjónustu
    - Um 17,5% fólksfjölgun árið 2021 og aftur árið 2022
    - Fjölgun um u.þ.b. 320 á 10 árum
    - Fjölgun um 800 frá 2018-2022 og um 350-400 frá 2019-2024

- Miðspá I

- Um 9% fólksfjölgun árið 2021 og árið 2022
    - Fjölgar um 200 á 10 árum

- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)

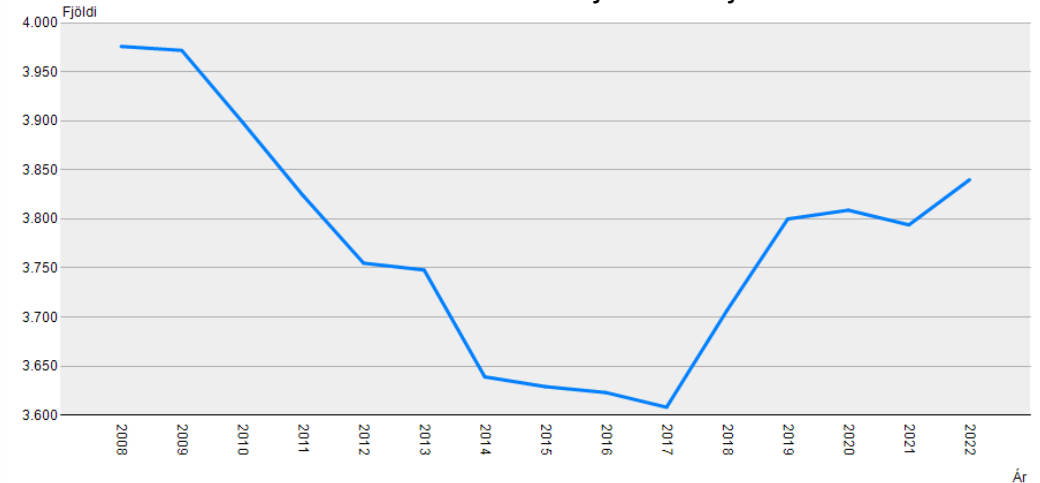
- Háspá

- Afram sókn í atvinnulífi
    - Fjölgar um 10 á ári í Skutulsfirði

- Miðspá

- Lítil breyting

Mannfjöldi í Ísafjarðarbæ 200-2022



Mannfjöldaspár m.a. háðar gengi í atvinnulífinu og uppbyggingu innviða  
Óvissa vegna þróunar í fiskeldi  
**Hver er vilji og stefna sveitarfélagsins?**



# Húsnæðisþörf

- Húsnæðisáætlun frá 2019
  - Miðspá II
    - Um 180 íbúðir (til ársins 2029)
- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)
  - Háspá
    - 50 íbúðir (til ársins 2031)
  - Miðspá
    - Lítil breyting



# Ný íbúðarsvæði í gildandi aðalskipulagi

- Ísafjarðarbær
  - 380 nýjar íbúðir
  - Rúma 910 manna fjölgun
- Innan Skutulsfjarðar
  - 220 nýjar íbúðir
  - Rúma 530 manna fjölgun
- Án Suðurtanga
  - 150 nýjar íbúðir
  - Rúma 360 fjölgun

## *Mögulegur fjöldi nýrra íbúða*

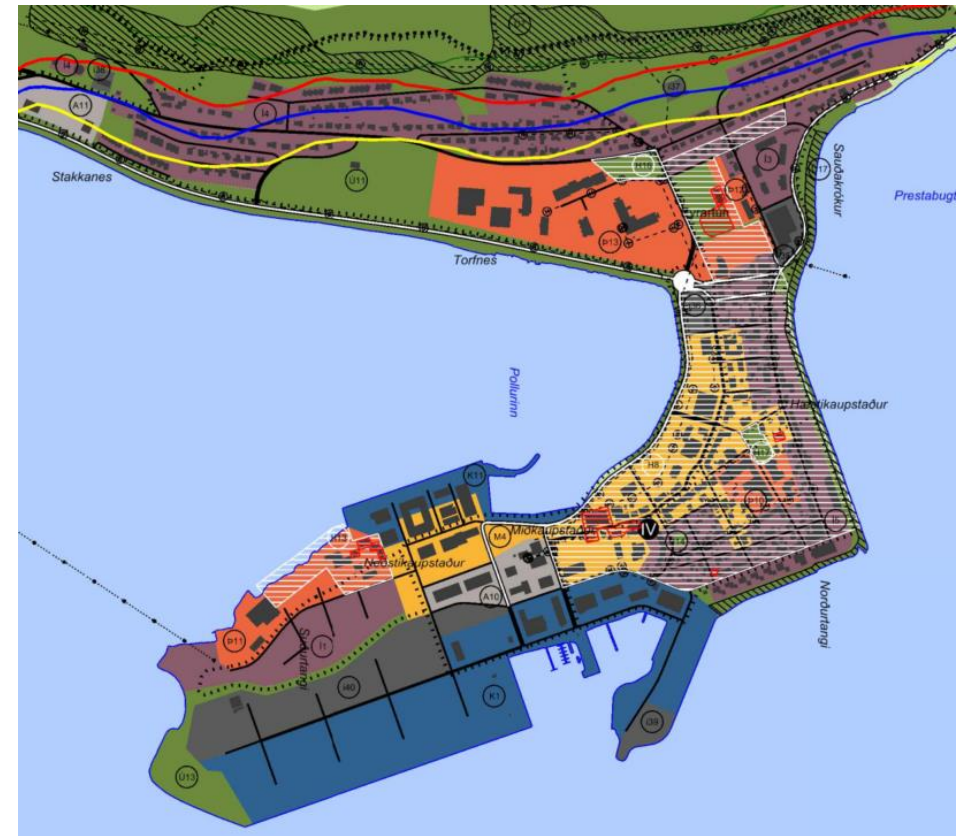
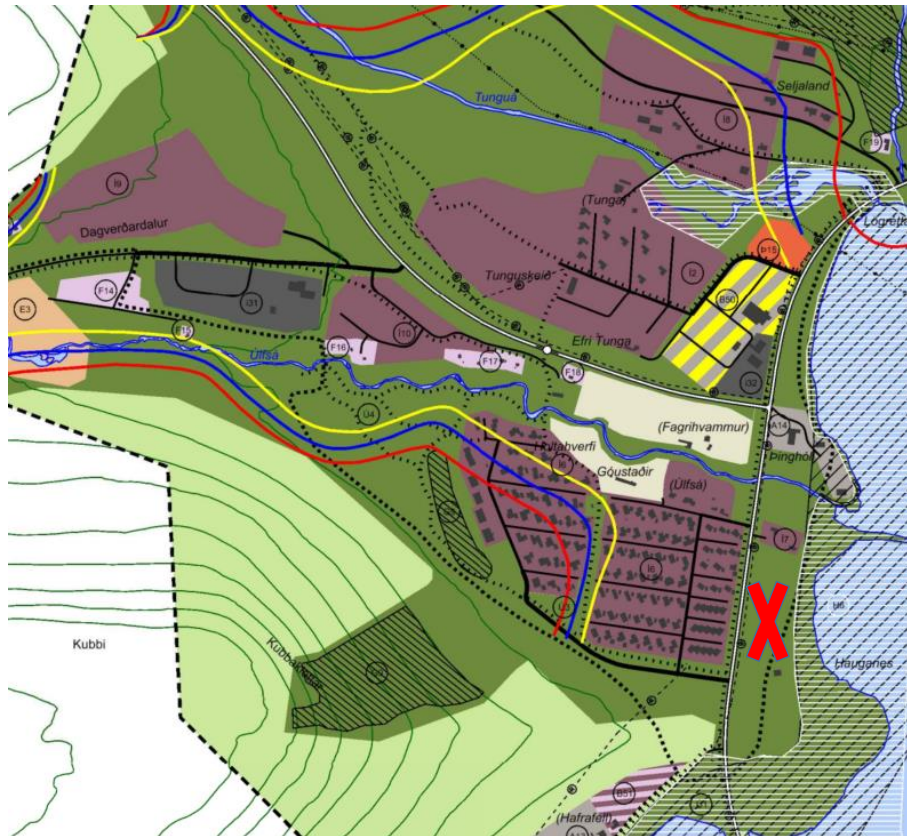
- Suðurtangi (3,5 ha): 70
- Tunguskeið (13 ha): 70
- Efribær: 17
- Eyrin: 40
- Holtahverfi: 4
- Seljalandshverfi: 18
- Hafrafell: 5
- ~~Dagverðardalur: 70~~
- Hnífsdalur: 23
- Flateyri: 20
- Suðureyri: 34
- Þingeyri: 70
- Holt: 10
- Samtals 157

# Íbúðarsvæði – mögulegar viðbætur

Mögulegar viðbætur í endurskoðuðu aðalskipulagi

Landfylling: 60 íbúðir (140 íbúar)

Hauganes: 60 íbúðir (140 íbúar. Merkt X)



Gildandi aðalskipulag (2008-2020)

# Framboð af íbúðarhúsnæði

Miðað við gildandi aðalskipulag og mögulegar viðbætur

Útfærsla	Rými fyrir nýjar íbúðir	Rými fyrir fólksfjölgun
Ísafjarðarðarbær allur	380	910
Skutulsfjörður	220	530
Skutulsfjörður án Suðurtanga	150	360
Viðbót - landfylling	60	140
Viðbót - Hauganes	60	140
Skutulsfjörður með Suðurtanga, Hauganesi og landfyllingu	340	820
Skutulsfjörður með Hauganesi en án Suðurtanga og landfyllingar	210	500

Hér er ekki tekið tillit til þeirra íbúða sem byggðar hafa verið á skipulagstímabilinu





# Húsnæðisgerð

- Húsnæðisáætlun 2022 (drög)

Sveitarfélagið er með á framkvæmdaáætlun að fjölga einbýlishúsalóðum í Seljalandshverfi. Í pípunum er landmótunarverkefni á Eyrinni í Skutulsfirði og þar eru fyrirhugaðar lóðir undir fjölbýlishús.

**Er eftirspurn eftir lóðum?**

Já

**Ef svarið við fyrri spurningu er Já, þá hvers konar íbúðartegund er mest eftirspurn eftir?**

Einbýli

**Hvers konar íbúðartegund er næstmest eftirspurn eftir?**

Parhús/raðhús/tvíbýli

**Hvers konar íbúðategund er minnst eftirspurn eftir?**

Fjölbýli

**Annar sveitarfélagið eftirspurn eftir lóðum?**

Já



# Atvinnusvæði - Iðnaðar- og athafnasvæði

- Suðurtangi
  - Mikið rými og möguleikar opnir
  - Nálægð við höfn – verðmætar lóðir
  - Óvissa um fiskeldi

- Eyrin
  - Skeiði
  - Dagverðardalur
- } Svigrúm til þéttingar

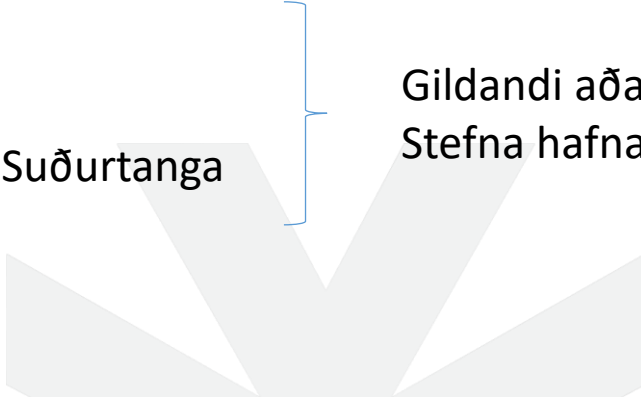
Lóðir nálægt höfnum verði nýttar fyrir hafnsækna starfsemi

Léttari iðnaður fjær höfninni

Mikilvægt að huga að aðgengi að sjónum, ásýnd og mannlífi, einkum á Suðurtanga

Til lengri tíma eru möguleikar á landfyllingu, t.d. á Suðurtanga

} Gildandi aðalskipulag  
Stefna hafnar (2021)



# Atvinnusvæði – verslun og þjónusta

- Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að þungamiðja verslunar og þjónustu verði á Eyrinni. Auk þess er skilgreint verslunar- og þjónustusvæði innst í Skutulsfirði.

Æskilegt er að hafa verslun og þjónustu á miðsvæði Eyrarinnar í miðbænum

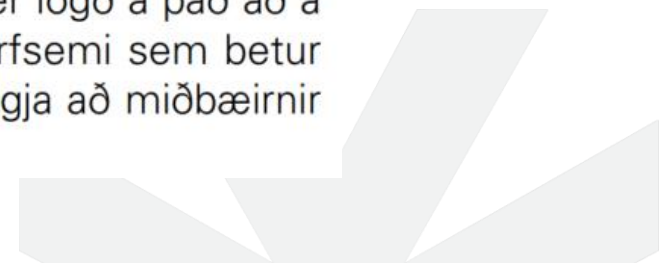
Starfsemin eflir mannlíf og býr til sterka heild

Mikil dreifing verslunar og þjónustu veikir miðsvæðið

Einnig kjarnaþjónusta innst í Skutulsfirði

## Gildandi aðalskipulag

Þróun miðbæjanna hefur einkennst af samþættingu margbreytilegrar landnotkunar, s.s. verslunar og þjónustu, íbúðarbyggðar, létts iðnaðar og stofnana og er lögð áhersla á það að viðhalda þessu mynstri. Stór hluti verslunar og þjónustu innan Ísafjarðarbæjar er því á svæði sem skilgreint er sem miðsvæði, sbr. kafla 7.4.3 um miðsvæði. Áhersla er lögð á það að á skilgreindum verslunar- og þjónustusvæðum verði að jafnaði ekki sú starfsemi sem betur hentar í miðbænum, þ.e. á skilgreindu miðsvæði. Þannig er reynt að tryggja að miðbæirnir haldist blómlegir.



# Atvinnusvæði - þjónustustofnanir

- Fólksfjölgun eykur þjónustubörf (sjá þjónustubörf skóla í húsnæðisáætlun)
- Staðsetning leikskóla
  - Gildandi aðalskipulag gerir ráð fyrir leikskóla í Dagverðardal
  - Þjónustan er þannig nær íbúum og það dregur úr umferð
  - Aðrir staðir koma til greina, bæði á Eyrinni og inni í Firði



# Valkostir – landfyllingar í Skutulsfirði

- Fjórir valkostir metnir og bornir saman
  - Fýsileiki
  - Áhrif á samfélag og umhverfi



# Landfylling - Suðurtangi

Íbúðarsvæði

4,0 ha – raskað svæði

2,7 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Skjól frá norðlægum áttum og kvöldsól á sumrin.

Óveruleg áhrif á núverandi byggð, ásýnd og menningarverðmæti

Nálægð við atvinnusvæði, flugvöll og fjarlægð frá þjónustu rýra gæði byggðar

Fráveita fer út fyrir Eyrina

Hentar ekki mjög vel fyrir íbúðarbyggð – frekar atvinnustarfsemi



**Suðurtangi**  
4,0 ha - raskað svæði  
2,7 ha - mögul. byggingarland  
200.000 m<sup>3</sup>

0 100 200 300 400m

# Landfylling – Suðurtangi

## Iðnaðar- og athafnasvæði

Landfylling á Suðurtanga verði nýtt fyrir iðnaðar- og athafnastarfsemi, að hlut til eða í heild

Myndar eina heild með skilgreindu iðnaðar- og athafnasvæði í aðalskipulaginu

Stækkunarmöguleikum fyrir iðnað og athafnastarfsemi á Eyrinni er haldið opnum

Hægt að stækka fyllinguna í áföngum

Nálægt höfn og öðrum iðnaði

Truflar íbúðarbyggð á Suðurtanga

Ýmsir aðrir stækkunarmöguleikar eru fyrir íbúðarbyggð



# Landfylling - Pollurinn

Íbúðarsvæði

4,5 ha – raskað svæði

0,9 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Skjól frá norðlægum áttum - takmörkuð kvöldsól á sumrin

Gott aðgengi að þjónustu og opnar aðgengi að Pollinum

Talsverð ásýndarbreyting en mögulegt að endurheimta fyrri ásýnd – gömlu fjöruna

Áskoranir við útfærslu innviða

Göngustígur meðfram Pollgötu í samræmi við skipulag





# Landfylling - Mávagarður

Íbúðarsvæði og nokkrar athafnalóðir

4,5 ha – raskað svæði

3,1 ha – mögulegt byggingarland

200.000 m<sup>3</sup>

Hluti svæðisins lítt varinn fyrir norðlægum áttum - þarf öfluga rofvörn á hluta strandlengjunnar

Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu

Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar



# Landfylling norðan Eyrar

Íbúðarsvæði og útivistarsvæði

4,5 ha - raskað svæði

3,2 ha – mögulegt byggingarland

160.000 m<sup>3</sup>

Berskjaldað fyrir norðlægum áttum –  
ríkjandi vindátt. Þarf öflugar sjóvarnir.

Gott útsýni og liggur vel við innviðum  
og þjónustu

Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a.  
vegna umferðar og skerts útsýnis  
Svæðið liggur að hverfisvernduðu svæði  
Útivistarfjara hverfur en mögulegt er að  
skapa nýja á kostnað byggingarlands



# Landfylling norðan Eyrar – mismunandi útfærslur

Mismunandi útfærslur mögulegar  
Óvissa með kostnað vegna rofvarna

Mikilvægt að halda þeim karakter  
sem er á Eyrinni  
Þétt byggð  
Hæg umferð og góðar göngu-  
og hjólaleiðir  
Aðgengi að sjónum



# Sól og skuggi

## Sumarsól 1. júlí

Suðurtangi

kvöldsól til 20:15

Pollur

kvöldsól til 19:00

Mávagarður

kvöldsól til 19:30

Norðan Eyrar

kvöldsól til 19:15

## Vetrarsól

Suðurtangi

sólin birtist 5. febrúar

Pollur

sólin birtist 22. janúar

Mávagarður

sólin birtist 17. febrúar

Norðan Eyrar

sólin birtist 31. janúar

dags.

kl. 17

kl. 18

kl. 19

kl. 20

1. maí

1. júní

1. júlí

1. ágúst

1. september



# Fysileiki og áhrif mismunandi landfyllinga

	Suðurtangi	Pollur	Mávagarður	Norðan Eyrar
<b>Fýsileiki</b>				
Umfang				
Veður				
Náttúruvá og takmarkanir				
Nýtanlegt byggingarland				
Ágangur sjávar og sjóvarnir				
Innviðir				
<b>Áhrif</b>				
Aðgengi að þjónustu				
Röskun á núverandi notkun				
Gæði byggðar				
Aðgengi að útivist				
Áhrif á menningarverðmæti				
Áhrif á náttúru				
Breyting á ásýnd				

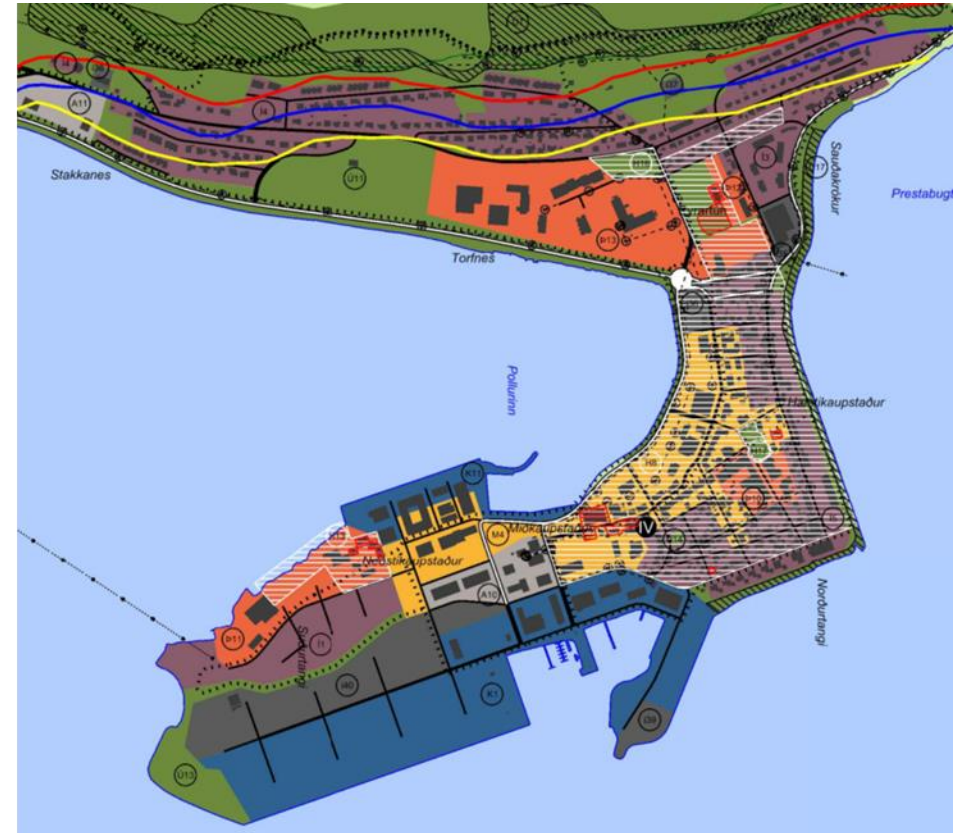
Vægis Einkunn	Skýringar
++	<b>Veruleg jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega jákvæðri breytingu á umhverfinu.
+	<b>Jákvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd styður viðkomandi umhverfisviðmið.
0	<b>Engin eða óveruleg áhrif / Á ekki við.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd hefur engin, lítil eða óljós tengsl við viðkomandi umhverfisviðmið.
-	<b>Neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið.
--	<b>Veruleg neikvæð áhrif.</b> Tillaga að stefnu eða framkvæmd vinnur gegn eða gengur þvert á viðkomandi umhverfisviðmið og stuðlar að verulega neikvæðri breytingu á umhverfinu.
?	<b>Óvissa um áhrif / Vantar upplýsingar.</b> Óvíst er eða háð útfærslu hvort tillaga að stefnu eða framkvæmd styður eða vinnur gegn viðkomandi umhverfisviðmiði.

# Samantekt

	Suðurtangi	Pollur	Mávagarður	Norðan Eyrar
	<p>2,7 ha (4 ha við botn)</p> <p>200.00 m<sup>3</sup></p> <p>Iðnaðar- og athafnasvæði / íbúðarsvæði</p>	<p>0,9 ha (4,5 ha við botn)</p> <p>200.000 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarsvæði</p>	<p>3,1 ha (4,5 ha við botn)</p> <p>200.00 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarsvæði og nokkrar athafnalóðir</p>	<p>3,2 ha (4,5 við botn)</p> <p>160.000 m<sup>3</sup></p> <p>Íbúðarsvæði og útivistarsvæði</p>
Samantekt	<p>Skjól frá norðlægum áttum og kvöldsól á sumrin.</p> <p>Óveruleg áhrif á núverandi byggð, ásýnd og menningarverðmæti.</p> <p>Nálægð við atvinnusvæði, flugvöll og fjarlægð frá þjónustu rýra gæði byggðar.</p> <p>Fráveita nær ekki út fyrir Eyrina.</p> <p>Hentar ekki vel fyrir íbúðarbyggð – frekar atvinnustarfsemi</p>	<p>Skjól frá norðlægum áttum. Takmörkuð kvöldsól á sumrin.</p> <p>Gott aðgengi að þjónustu og opnar aðgengi að Pollinum.</p> <p>Talsverð ásýndarbreyting en mögulegt að endurheimta fyrri ásýnd – gömlu fjöruna.</p> <p>Áskoranir vegna samgöngutenginga.</p> <p>Göngustígur meðfram Pollgötu í samræmi við skipulag.</p>	<p>Hluti svæðisins lítt varinn fyrir norðlægum áttum. Þarf öfluga rofvörn á hluta strandlengjunnar.</p> <p>Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu.</p> <p>Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar.</p>	<p>Berskjaldað fyrir norðlægum áttum. Þarf öfluga rofvörn.</p> <p>Gott útsýni og liggur vel við innviðum og þjónustu.</p> <p>Nokkur áhrif á núverandi byggð, m.a. vegna umferðar og skerts útsýnis.</p> <p>Svæðið liggur að hverfisvernduðu svæði.</p> <p>Útivistarfjara hverfur en mögulegt er að skapa nýja á kostnað byggingarlands.</p>

# Gildandi aðalskipulag – án landfyllingar

- Rými fyrir a.m.k. 220 íbúðir til að mæta 500 manna fólksfjölgun
  - Suðurtangi eða Hauganes



# Aðalskipulagsbreytingin - innihald

- Áhrif á samfélag og umhverfi
- Lögum landfyllingar
  - Takmarkað svigrúm
- Landnotkun
  - Íbúðarsvæði, atvinnusvæði, þjónusta og útivistarsvæði
- Yfirbragð byggðar
  - Húsnæðisgerð og þéttleiki byggðar
- Innviðir
  - Göngu- og hjólastígar
  - Vegakerfi
  - Sjóvarnir
  - Fráveita

Nánar útfært í deiliskipulagi og á hönnunarstigi





# Húsnæðisgerð og þéttleiki byggðar

Einbýlishús - Holtahverfi



Minni íbúðir - Tangataa



Karakter Eyrarinnar má ekki glatast  
Þétt byggð  
Minni íbúðir æskilegar - fjölbýli og raðhús  
Einbýlishúsalóðir utan Eyrar

# Að lokum

- Allir landfyllingakostirnir sem voru skoðaðir koma til greina
  - Mismunandi eiginleikar – mismunandi útfærslur
- Aðrir nýtingarmöguleikar dýpkunarefnis
  - Nýta efnið sem rofvörn í Pollinum. Jafnvel gera útivistarfjöru.
  - Setja hluta efnis við syðri enda Suðurtanga. Fylla meira síðar eftir þörfum.
- Framboð af íbúðarsvæðum er umfram þörf miðað við vænta fólksfjölgun á skipulagstímabilinu
  - Landfyllingar eru dýrar, standa lágt og hafa umhverfisáhrif
  - Landfyllingar ekki útilokaðar síðar



# Greiningar

- Fylgiskjal: Tafla sem sýnir fýsileika og áhrif mismunandi landfyllinga



Takk fyrir



Heilindi  
Metnaður  
Frumkvæði